

認定新技術等実証計画の内容の公表

1. 認定をした年月日

令和元年9月20日

2. 認定新技術等実証実施者の名称

国土交通省が登録した宅地建物取引業者（別紙）

3. 認定新技術等実証計画の目標

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明にテレビ会議等のITを活用すること（以下「IT重説」という。）については、国土交通省において、「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会」（以下「検証検討会」という。）を踏まえて、賃貸取引については、平成29年10月に本格運用を開始したところである。

現在は、IT重説を行う場合であっても、宅建業法第35条及び第37条に規定する書面（以下「重要事項説明書等」という。）は書面での交付を義務付けているが、この点について、上記「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の取りまとめにおいて、重要事項説明書等の電磁的交付についても、更なる検討を要する旨が示された。

その後の状況等を踏まえ、平成31年2月の検証検討会で、賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付（以下「電子書面交付」という。）に係る社会実験を平成31年度中に実施することが適当とされたことから、賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験のためのガイドライン（令和元年7月国土交通省 土地・建設産業局 不動産課）に基づき、実証を行うものである。

4. 認定新技術等実証計画の内容

(1) 新技術等及び革新的事業活動の内容

賃貸取引を対象とした、重要事項説明書等の電子書面交付

(2) 生産性向上特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項第1号に規定する実証の内容及びその実施方法

本件実証は賃貸取引を対象とした、借主に対する重要事項説明書等の電子書面交付について行う。

重要事項説明前に、重要事項説明書等の事前送付、電子書面交付、電子書面交付による説明の相手方との同意書の作成、説明の相手方が利用しようとするIT環境の確認を行う。

重要事項説明時には、宅地建物取引士が、録画・録音の実施、説明の相手方の端末における表示等の確認、宅地建物取引士証の提示、説明の相手方の本人確認、電子書面により交付されたファイルの確認、電子書面交付による説明の実施を行う。また、必要に応じ、機器トラブル等が起きた際には電子書面交付による説明を中止する。説明を途中で中止した場合、改めて重要事項説明を実施する。

重要事項説明後には、申請者は実施報告（定期報告・随時報告）を行う。加えて、結果検証のための報告（説明の相手方と宅地建物取引士に対するアンケート調査）も実施する。

(3) 法第2条第2項第2号に規定する分析の内容及びその実施方法

実施報告やアンケート調査等を実施し、国土交通省にて集計。宅地建物取引士が説明の相手方に送付した電子書類が改ざんされていないことの確認など電子書面交付のプロセスや説明の相手方の理解度等借主の利益の保護に関する分析等を実施。その結果に基づき、国土交通省主催の「検証検討会」にて検証を行い、不動産取引のオンライン化の推進につなげる。

5. 新技術等実証の実施期間及び実施場所

(1) 実施期間

令和元年10月1日から同年12月31日まで

(2) 実施場所

申請者の事務所（宅建業法の届出をしているものに限る。）において実施

6. 参加者等の具体的な範囲及び当該参加者等の同意の取得方法

(1) 参加者等の範囲

説明の相手方（不動産の借主）

(2) 参加者等の同意の取得方法

宅地建物取引業者が、説明の相手方（借主）に対し、メール等の電子的手法による交付についての同意を取得する。

7. 法第2条第2項第2号に規定する規制に係る新技術等関係規定の条項

○宅地建物取引業法

（重要事項の説明等）

第35条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

（書面の交付）

第37条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所

二 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示

二の二 当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項

三 代金又は交換差金の額並びにその支払の時期及び方法

四 宅地又は建物の引渡しの時期

五 移転登記の申請の時期

六 代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的

七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

八 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

九 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合においては、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置

- 十 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
 - 十一 当該宅地若しくは建物の瑕疵（かし）を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容
 - 十二 当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容
 - 2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。
 - 一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項
 - 二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
 - 三 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的
 - 3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。
8. 規制の特例措置の適用を受けて新技術等実証を実施する場合には当該規制の特例措置の内容
なし